



**LEXAZUREA**

Société civile Professionnelle  
de  
**COMMISSAIRES DE JUSTICE  
ASSOCIES**

07, avenue Gambetta - BP 649  
Le Gambetta-1er étage  
06600 ANTIBES

Tel : 04.92.90.68.50

[contact@lexazurea.com](mailto:contact@lexazurea.com)  
[www.lexazurea.com](http://www.lexazurea.com)

**SOCIETE GENERALE**  
IBAN FR76 3000 3004 8100 0276 0300 491  
BIC SOGEFRPP  
Membre d'une Association de Gestion Agréée  
par l'Administration Fiscale.  
Le règlement des versements et honoraires par chèque est accepté  
SIRET 3633112710027

TVA INTRACOMMUNAUTAIRE  
FR 063833112710027

**REFERENCES A RAPPELER :**

Dossier 332770 / 05-23-03-10256  
Service : 5  
Responsable : GESTION  
Téléphone: 04.92.90.68.51  
Mail : jlp@lexazurea.com ad@lexazurea.com  
/ 11092-0603

**ACTE  
DE**

**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

COPIE

## PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS  
ET LE DEUX MARS DE 09H00 A 10 HEURES 30

Durée de référence : 60 minutes

**A LA DEMANDE DE :**

CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT dont le siège social est 26-28 Rue de Madrid 75008 PARIS 8EME ARRONDISSEMENT, immatriculée au RCS de PARIS 379 502 644

**M'AYANT EXPOSE :**

Que le 10 janvier 2023, un commandement de saisie immobilière a été signifié à l

Que l'objet de la saisie immobilière est deux maisons avec deux emplacements de situées sur la commune de MANDELIEU LA NAPOULE, 06210 . 161 RUE YVES BREYER , RESIDENCE APPART CITY (ZENITUDE) constituant les lots n°109 (maison A153), lot n° 145 (maison A93), lot n°77 (StationnementA53) et lot n°28 (stationnementB43).

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je, Jean-Loup PHILIPPE, Commissaire de Justice, membre de la Société Civile Professionnelle LEXAZUREA, Commissaires de Justice Associés demeurant 7 avenue Gambetta - Le Gambetta- 1er Etage à ANTIBES (06), par l'un d'eux soussigné,

**ME SUIS RENDU CE JOUR A :**

161 Rue Yves Brayer - Appart City confort Zenitude-Maisons A153 et A93 - 06210 MANDELIEU LA NAPOULE



Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)



Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gov.fr)

**LA ETANT PRESENCE DE :**

- Monsieur Sébastien MARTINEZ, opérateur de diagnostic de la société EXPERTISUD
- Madame Margot BODIN, Responsable SUD EST de la RESIDENCE APPART CITY (ZENITUDE), m'autorisant l'accès aux maisons.

**J'AI PROCÉDE A LA DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER COMME SUIT :**

Madame Margot BODIN me confirme bien que les numéros de lots sont associés aux numéros de plans de la manière suivante : lot n°109 (maison A153), lot n° 145 (maison A93), lot n°77 (Stationnement A53) et lot n°28 (stationnement B43).

Les emplacements ne sont pas numérotés au sol, le syndic me fourni donc un plan positionnant les emplacements de stationnement objet de la saisie.

Les maisons si situent au cœur d'une résidence village vacances. Les deux maisons sont conçues à l'identique.

Elles se composent sur deux niveaux.

Sur le premier, je constate la présence d'une salle à manger ouverte sur le salon, d'une salle de douche et d'un sanitaire indépendant.

Au niveau supérieur, constitué par une mezzanine, je note la présence d'une grande chambre.

Il est noté que l'entrée dans la maison se fait directement par la salle à manger.

La maison est agrémentée d'un jardin clôturé partiellement par des haies.

Chaque maison est jumelée.

**Lot n°77 (Stationnement A53) et lot n°28 (stationnement B43) :**

Il s'agit d'emplacement de stationnement avec marquage au sol mais non numéroté physiquement, le stationnement se fait en créneau.

Le syndic n'a pas de plan de numérotation à me communiquer.



1. (02/03/2023 09:54:17)

GPS : Latitude=43.52277, Longitude=6.93039, Altitude=4.84 m, Angle=257.34°  
Précision verticale=4.60m, Précision horizontale=3.56m, Heure GMT=2023-03-02 08:54:17.



2. (02/03/2023 09:54:23)

GPS : Latitude=43.52275, Longitude=6.93037, Altitude=5.40 m, Angle=117.44°  
Précision verticale=4.60m, Précision horizontale=3.56m, Heure GMT=2023-03-02 08:54:23.



**3. (02/03/2023 09:55:32)**

GPS : Latitude=43.52230, Longitude=6.92978, Altitude=5.22 m, Angle=161.53°  
Précision verticale=3.54m, Précision horizontale=3.00m, Heure GMT=2023-03-02 08:55:32.



**4. (02/03/2023 09:55:36)**

GPS : Latitude=43.52230, Longitude=6.92976, Altitude=4.08 m, Angle=177.79°  
Précision verticale=3.54m, Précision horizontale=3.00m, Heure GMT=2023-03-02 08:55:36.

M

**Lot 109 - Villa A153 (stationnement lot 77 emplacement A53) :**

**Lot 109 - Villa A153 extérieur :**

Je note que la maison est jumelée avec une maison identique.

La maison donne sur un jardin recouvert d'herbe, elle est dotée d'une terrasse recouverte de dalles gravillonnées.

L'accès à la maison se fait par un chemin enrobé bordée de part et d'autre par des de graviers.

La maison est sécurisée par une double porte de fenêtre vitrée ne présentant pas de détérioration visible.

L'occultation de la maison se fait à l'aide de persiennes en PVC de couleur blanche.

Je note que la maison est équipée d'un système de climatisation à en noter la présence d'une unité extérieur de marque TOSHIBA positionnée en façade.



1. (02/03/2023 09:13:42)

GPS : Latitude=43.52282, Longitude=6.92986, Altitude=6.55 m, Angle=163.89°  
Précision verticale=4.74m, Précision horizontale=3.38m, Heure GMT=2023-03-02 08:13:41.



**2. (02/03/2023 09:14:08)**

GPS : Latitude=43.52267, Longitude=6.92982, Altitude=6.00 m, Angle=226.25°  
Précision verticale=4.73m, Précision horizontale=3.38m, Heure GMT=2023-03-02 08:14:08.



**3. (02/03/2023 09:14:25)**

GPS : Latitude=43.52267, Longitude=6.92975, Altitude=6.64 m, Angle=244.44°  
Précision verticale=4.74m, Précision horizontale=3.38m, Heure GMT=2023-03-02 08:14:25.



**4. (02/03/2023 09:14:48)**

GPS : Latitude=43.52268, Longitude=6.92981, Altitude=6.49 m, Angle=185.63°  
Précision verticale=4.74m, Précision horizontale=3.37m, Heure GMT=2023-03-02 08:14:47.



5. (02/03/2023 09:15:26)

GPS : Latitude=43.52276, Longitude=6.92989, Altitude=5.99 m, Angle=83.99°  
Précision verticale=4.75m, Précision horizontale=3.35m, Heure GMT=2023-03-02 08:15:25.



6. (02/03/2023 09:17:13)

GPS : Latitude=43.52272, Longitude=6.92985, Altitude=5.75 m, Angle=187.64°  
Précision verticale=4.76m, Précision horizontale=3.35m, Heure GMT=2023-03-02 08:17:12.

14



7. (02/03/2023 09:30:01)

GPS : Latitude=43.52270, Longitude=6.92980, Altitude=5.71 m, Angle=252.30°  
Précision verticale=4.77m, Précision horizontale=3.33m, Heure GMT=2023-03-02 08:30:00.



8. (02/03/2023 09:30:20)

GPS : Latitude=43.52268, Longitude=6.92983, Altitude=5.39 m, Angle=87.77°  
Précision verticale=4.76m, Précision horizontale=3.34m, Heure GMT=2023-03-02 08:30:19.

**Lot 109 - Villa A153 salon :**

La pièce donne sur la salle à manger (entrée de la maison).

Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur beige en bon état.

Les murs sont crépis de blanc, le plafond également.

La pièce est équipée d'une fenêtre double vitrage à un simple ventail huisserie en PVC.

La pièce est occultée les deux persiennes de couleur blanche en PVC.



1. (02/03/2023 09:19:33)

GPS : Latitude=43.52273, Longitude=6.92981, Altitude=5.45 m, Angle=269.12°  
 Précision verticale=4.94m, Précision horizontale=3.06m, Heure GMT=2023-03-02 08:19:32.



2. (02/03/2023 09:19:48)

GPS : Latitude=43.52277, Longitude=6.92983, Altitude=6.11 m, Angle=86.30°  
 Précision verticale=4.90m, Précision horizontale=3.13m, Heure GMT=2023-03-02 08:19:48.

**Lot 109 - Villa A153 salle à manger :**

L'entrée dans la maison se fait par la salle à manger.  
 La pièce est à l'identique du salon avec un sol carrelé et des murs et un plafond peints en blanc légèrement carrelés.  
 L'entrée se fait au moyen d'une double porte battante vitrée à double vitrage en très bon état.  
 La salle à manger est ouverte sur le salon



1. (02/03/2023 09:22:03)

GPS : Latitude=43.52271, Longitude=6.92983, Altitude=5.74 m, Angle=189.11°  
Précision verticale=5.08m, Précision horizontale=2.83m, Heure GMT=2023-03-02 08:22:03.



2. (02/03/2023 09:22:15)

GPS : Latitude=43.52272, Longitude=6.92980, Altitude=5.41 m, Angle=70.59°  
Précision verticale=4.96m, Précision horizontale=3.03m, Heure GMT=2023-03-02 08:22:15.



3. (02/03/2023 09:32:54)  
GPS : Latitude=43.52275, Longitude=6.92984, Altitude=-0.50 m, Angle=194.32°  
Précision verticale=4.60m, Précision horizontale=3.56m, Heure GMT=2023-03-02 08:32:54.

**Lot 109 - Villa A153 cuisinette :**

Le sol est carrelé, les murs sont peints en blanc et crédencés au niveau du plan de travail.  
La cuisinette est équipée.  
L'accès à la salle de douche se fait par la cuisinette.



1. (02/03/2023 09:23:10)  
GPS : Latitude=43.52274, Longitude=6.92978, Altitude=5.67 m, Angle=202.65°  
Précision verticale=5.12m, Précision horizontale=2.75m, Heure GMT=2023-03-02 08:23:09.



2. (02/03/2023 09:23:21)

GPS : Latitude=43.52275, Longitude=6.92979, Altitude=5.70 m, Angle=141.07°  
Précision verticale=5.61m, Précision horizontale=2.24m, Heure GMT=2023-03-02 08:23:20.

**Lot 109 - Villa A153 salle de douche :**

Le sol est carrelé, les murs sont quasiment carrelés toute haute, seul une bande de peinture subsiste en partie haute.

Le plafond est peint en blanc, un décroché est visible en partie gauche.

Les équipements sanitaires fonctionnent.



1. (02/03/2023 09:23:43)

GPS : Latitude=43.52275, Longitude=6.92983, Altitude=5.62 m, Angle=53.17°  
Précision verticale=5.19m, Précision horizontale=2.62m, Heure GMT=2023-03-02 08:23:42.

**Lot 109 - Villa A153 Sanitaire indépendant :**

Le sol est carrelé. Les murs et le plafond sont peints en blanc.

La pièce est équipée d'un sanitaire à chasse dorsale, d'un petit convecteur électrique et d'un cumulus.



1. (02/03/2023 09:24:06)

GPS : Latitude=43.52276, Longitude=6.92982, Altitude=5.92 m, Angle=12.09°  
Précision verticale=5.25m, Précision horizontale=2.51m, Heure GMT=2023-03-02 08:24:05.



2. (02/03/2023 09:24:12)

GPS : Latitude=43.52276, Longitude=6.92978, Altitude=5.77 m, Angle=299.73°  
Précision verticale=5.37m, Précision horizontale=2.49m, Heure GMT=2023-03-02 08:24:11.

**Lot 109 - Villa A153 chambre mezzanine :**



1. (02/03/2023 09:24:50)

GPS : Latitude=43.52276, Longitude=6.92979, Altitude=6.30 m, Angle=257.30°  
Précision verticale=4.78m, Précision horizontale=3.31m, Heure GMT=2023-03-02 08:24:50.



2. (02/03/2023 09:25:11)

GPS : Latitude=43.52274, Longitude=6.92981, Altitude=6.54 m, Angle=100.38°  
Précision verticale=4.80m, Précision horizontale=3.28m, Heure GMT=2023-03-02 08:25:11.

**Lot 109 - Villa A153 escaliers :**



1. (02/03/2023 09:25:36)

GPS : Latitude=43.52276, Longitude=6.92979, Altitude=6.00 m, Angle=116.78°  
Précision verticale=4.82m, Précision horizontale=3.25m, Heure GMT=2023-03-02 08:25:35.



2. (02/03/2023 09:26:20)

GPS : Latitude=43.52273, Longitude=6.92977, Altitude=6.06 m, Angle=99.63°  
Précision verticale=5.02m, Précision horizontale=2.94m, Heure GMT=2023-03-02 08:26:20.

**Lot 145 - Villa A93 (stationnement lot 28 - emplacement B43) :**

**Lot 145 - Villa A93 extérieur :**

Je note que la maison est jumelée avec une maison identique.

La maison donne sur un jardin recouvert d'herbe, elle est dotée d'une terrasse recouverte de dalles gravillonnées.

L'accès à la maison se fait par un chemin enrobé bordée de part et d'autre par des de graviers.

La maison est sécurisée par une double porte de fenêtre vitrée ne présentant pas de détérioration visible.

L'occultation de la maison se fait à l'aide de persiennes en PVC de couleur blanche.

Je note que la maison est équipée d'un système de climatisation à en noter la présence

d'une unité extérieure de marque TOSHIBA positionnée en façade.



1. (02/03/2023 09:57:27)

GPS : Latitude=43.52245, Longitude=6.92978, Altitude=3.23 m, Angle=160.21°  
Précision verticale=4.60m, Précision horizontale=3.58m, Heure GMT=2023-03-02 08:57:27.



2. (02/03/2023 09:57:45)

GPS : Latitude=43.52240, Longitude=6.92970, Altitude=6.35 m, Angle=168.02°  
Précision verticale=4.79m, Précision horizontale=3.30m, Heure GMT=2023-03-02 08:57:45.



3. (02/03/2023 09:58:01)  
GPS : Latitude=43.52244, Longitude=6.92972, Altitude=5.71 m, Angle=203.83°  
Précision verticale=4.80m, Précision horizontale=3.29m, Heure GMT=2023-03-02 08:58:01.



4. (02/03/2023 09:58:15)  
GPS : Latitude=43.52242, Longitude=6.92974, Altitude=6.89 m, Angle=87.84°  
Précision verticale=4.79m, Précision horizontale=3.30m, Heure GMT=2023-03-02 08:58:14.



5. (02/03/2023 09:58:32)

GPS : Latitude=43.52243, Longitude=6.92968, Altitude=6.92 m, Angle=255.22°  
Précision verticale=4.80m, Précision horizontale=3.29m, Heure GMT=2023-03-02 08:58:31.



6. (02/03/2023 09:58:51)

GPS : Latitude=43.52245, Longitude=6.92979, Altitude=6.31 m, Angle=147.50°  
Précision verticale=4.78m, Précision horizontale=3.31m, Heure GMT=2023-03-02 08:58:50.



7. (02/03/2023 09:59:00)

GPS : Latitude=43.52244, Longitude=6.92977, Altitude=6.53 m, Angle=146.93°  
 Précision verticale=4.76m, Précision horizontale=3.31m, Heure GMT=2023-03-02 08:58:59.

### Lot 145 - Villa A93 Salon

La pièce donne sur la salle à manger (entrée de la maison).

Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur beige en bon état.

Les murs sont crépis de blanc, le plafond également.

La pièce est équipée d'une fenêtre double vitrage à un simple ventail huisserie en PVC.

La pièce est occultée les deux persiennes de couleur blanche en PVC.



1. (02/03/2023 10:00:06)

GPS : Latitude=43.52246, Longitude=6.92974, Altitude=1.60 m, Angle=254.28°  
 Précision verticale=4.60m, Précision horizontale=3.56m, Heure GMT=2023-03-02 09:00:06.



2. (02/03/2023 10:00:26)

GPS : Latitude=43.52248, Longitude=6.92975, Altitude=5.88 m, Angle=69.16°  
Précision verticale=4.88m, Précision horizontale=3.16m, Heure GMT=2023-03-02 09:00:26.

### Lot 145 - Villa A93 salle à manger :

L'entrée dans la maison se fait par la salle à manger.

La pièce est à l'identique du salon avec un sol carrelé et des murs et un plafond peints en blanc légèrement carrelés.

L'entrée se fait au moyen d'une double porte battante vitrée à double vitrage en très bon état.  
La salle à manger est ouverte sur le salon



1. (02/03/2023 10:00:46)

GPS : Latitude=43.52244, Longitude=6.92975, Altitude=6.41 m, Angle=227.46°  
Précision verticale=4.92m, Précision horizontale=3.11m, Heure GMT=2023-03-02 09:00:46.



2. (02/03/2023 10:01:12)

GPS : Latitude=43.52244, Longitude=6.92969, Altitude=6.20 m, Angle=144.07°  
Précision verticale=4.95m, Précision horizontale=3.05m, Heure GMT=2023-03-02 09:01:11.



3. (02/03/2023 10:01:14)

GPS : Latitude=43.52244, Longitude=6.92968, Altitude=6.10 m, Angle=144.07°  
Précision verticale=5.04m, Précision horizontale=2.91m, Heure GMT=2023-03-02 09:01:13.



4. (02/03/2023 10:07:09)

GPS : Latitude=43.52248, Longitude=6.92974, Altitude=0.56 m, Angle=16.24°

Précision verticale=4.60m, Précision horizontale=3.56m, Heure GMT=2023-03-02 09:07:09.

#### Lot 145 - Villa A93 cuisinette :

Le sol est carrelé, les murs sont peints en blanc et crédencés au niveau du plan de travail.

La cuisinette est équipée.

L'accès à la salle de douche se fait par la cuisinette.



1. (02/03/2023 10:01:37)

GPS : Latitude=43.52245, Longitude=6.92972, Altitude=6.73 m, Angle=144.92°

Précision verticale=4.98m, Précision horizontale=3.00m, Heure GMT=2023-03-02 09:01:36.



2. (02/03/2023 10:01:51)

GPS : Latitude=43.52249, Longitude=6.92971, Altitude=6.29 m, Angle=266.80°  
Précision verticale=5.22m, Précision horizontale=2.57m, Heure GMT=2023-03-02 09:01:51.

### **Lot 145 - Villa A93 salle de bain :**

Le sol est carrelé, les murs sont quasiment carrelés toute haute, seul une bande de peinture subsiste en partie haute.

Le plafond est peint en blanc, un décroché est visible en partie gauche.

Les équipements sanitaires fonctionnent.



1. (02/03/2023 10:02:14)

GPS : Latitude=43.52247, Longitude=6.92972, Altitude=6.13 m, Angle=124.86°  
Précision verticale=5.72m, Précision horizontale=1.44m, Heure GMT=2023-03-02 09:02:14.

### **Lot 145 - Villa A93 WC indépendant :**

Le sol est carrelé. Les murs et le plafond sont peints en blanc.

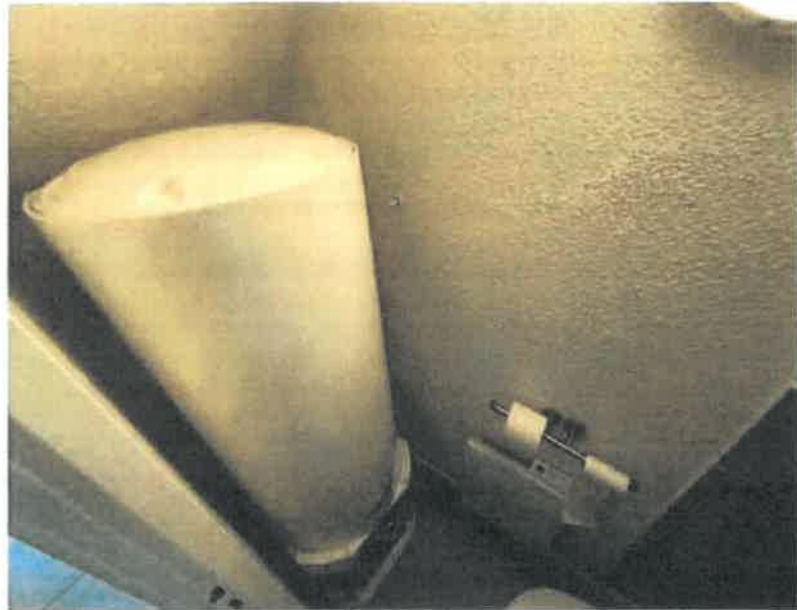
La pièce est équipée d'un sanitaire à chasse dorsale, d'un petit convecteur électrique et d'un

cumulus.



1. (02/03/2023 10:02:36)

GPS : Latitude=43.52249, Longitude=6.92972, Altitude=6.02 m, Angle=51.95°  
Précision verticale=7.99m, Précision horizontale=1.19m, Heure GMT=2023-03-02 09:02:36.



2. (02/03/2023 10:02:46)

GPS : Latitude=43.52248, Longitude=6.92972, Altitude=5.70 m, Angle=324.89°  
Précision verticale=8.80m, Précision horizontale=1.10m, Heure GMT=2023-03-02 09:02:45.

**Lot 145 - Villa A93 chambre mezzanine :**



1. (02/03/2023 10:05:46)

GPS : Latitude=43.52250, Longitude=6.92973, Altitude=6.06 m, Angle=273.86°  
Précision verticale=4.82m, Précision horizontale=3.26m, Heure GMT=2023-03-02 09:05:45.



2. (02/03/2023 10:06:15)

GPS : Latitude=43.52248, Longitude=6.92970, Altitude=6.17 m, Angle=216.11°  
Précision verticale=4.83m, Précision horizontale=3.25m, Heure GMT=2023-03-02 09:06:15.

**Lot 145 - Villa A93 escaliers :**



1. (02/03/2023 10:06:37)

GPS : Latitude=43.52249, Longitude=6.92972, Altitude=1.54 m, Angle=16.61°

Précision verticale=3.54m, Précision horizontale=3.00m, Heure GMT=2023-03-02 09:06:37.

Le syndic de copropriété BAUMANN IMMOBILIER pris en la personne de Madame Sandrine LE GAL me communique les informations ci-dessous :

- La périodicité des exercices comptables de la copropriété en nous précisant le montant des charges réelles sur le dernier exercice arrêté : du 01.04.2022 – au 31.03.2023.

- Le montant des provisions de charges appelées sur l'exercice en cours en nous précisant la périodicité des appels de provisions : Les échéances trimestrielle sont de 538.12 €.

Monsieur Sébastien MARTINEZ, Expert de la société EXPERTISUD effectue les diagnostics d'usage en pareille matière dont je reproduis le rapport ci-dessous:

Ma mission étant terminée, je me suis retiré.

Maitre Jean-Loup PHILIPPE  
Commissaire de Justice Associés.



**CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL**  
**RESIDENCE « ZENITUDE MANDELIEU LA NAPOULE »**

Lot de Copropriété : 109

Numéro de porte : A153

Entre les soussignés :

1/

*Ci-après dénommé « Le Bailleur »,*

Et :

2/ **ZENITUDE GESTION 1, SARL** au capital de 1 000€ dont le siège social est 161, rue Yves Brayer, 06210 Mandelieu La Napoule, immatriculée au RCS de Cannes sous le numéro SIREN 824 412 688 prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

*Ci-après dénommé « Le Preneur »*

Lu et approuve

Lu et approuve

*Thomas Lubrano*  
Signé par Zenitude Hotel-Residences

## Article 1 – Bail commercial – Régime juridique – conditions déterminantes

Les parties déclarent expressément que le présent bail est soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce.

## Article 2 – Désignation

Les locaux loués dépendent d'un immeuble à usage de résidence avec services classée 3\*, dénommé « Résidence Zenitude Mandelieu Confort », sise 161, rue Yves Brayer, 06210 Mandelieu La Napoule, et soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le Preneur reconnaît être en possession d'un état descriptif de division et du règlement de copropriété.

Les lots donnés à bail sont les suivants :

- **Villa Lot n° 109**, numéro de porte n° **A153**, soit type **VILLA T2 DUPLEX**, d'une superficie de 33.25 m<sup>2</sup> (ci-après, les « Locaux »).

Cette location comprend l'usage des lots et de leurs accessoires, ainsi que l'usage des parties communes spéciales ou générales attachées aux lots constituant les locaux.

Les lots loués sont garnis de meubles meublants (liste du mobilier en annexe).

Le Preneur accepte les locaux dans l'état dans lequel ils se trouvent sans recours d'aucune sorte contre le Bailleur.

Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquée ou toute différence entre les surfaces indiquées et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

## Article 3 - Destination des lieux loués

Les Parties conviennent expressément que le Preneur exercera dans les locaux objet du présent bail une activité d'exploitant de Résidence avec services para-hôtelières consistant en la sous-location meublée desdits locaux assortie de la fourniture de différents services à la clientèle, tels que :

- l'accueil personnalisé ;
- le nettoyage régulier des locaux ;
- le service du petit déjeuner ;
- la fourniture du linge de maison.

Cette activité d'hébergement exercée dans des conditions voisines de l'hôtellerie est assujettie de plein droit à la TVA à 10 %, en application des dispositions des articles 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts.

En cas de modification des taux de TVA, le nouveau taux s'appliquera selon les dispositions de la loi.

## Article 4 – Prise d'effet et Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 (neuf) années entières et consécutives, commençant à courir à compter du **1<sup>er</sup> avril 2021**, pour se terminer le **31 mars 2030**.

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale selon les délais et modalités prévues par la loi, c'est-à-dire en respectant un préavis de six mois et en avertissant le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

## Article 5 – Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel composé d'un loyer fixe et d'un loyer variable.

### 5-1. Loyer fixe

Le Bailleur percevra un loyer annuel fixe HT d'un montant de **6477€** pour l'appartement auquel s'ajoutera le cas échéant une part variable selon les dispositions précisées ci-dessous.

Le loyer fixe sera réglé trimestriellement à terme échu, soit les 31 mars, 30 juin, 30 septembre, 31 décembre de chaque année.

Les règlements trimestriels auront lieu au plus tard le 10 du mois qui suit le trimestre dont le loyer est dû.

Tous les règlements auront lieu par virement bancaire au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

## 5.2. Loyer variable

Au loyer fixe s'ajoute un loyer variable H.T. et hors charges calculé sur la part du Résultat Net annuel d'exploitation des Locaux par le Preneur dès que les fonds propres du Preneur seront supérieurs à 60 000€.

La part du loyer variable H.T. et hors charges ne pourra pas être supérieure à 49 % du loyer fixe annuel H.T. et hors charges.

Le versement du loyer variable interviendra annuellement au plus tard le 30 avril de chaque année.

Tous les règlements auront lieu par virement bancaire au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le Preneur s'engage à fournir à première demande tout élément de comptabilité nécessaire à la vérification du calcul de la partie variable du loyer ainsi consenti.

## 5.3. TVA

La présente location est soumise de plein droit à la TVA au taux en vigueur de 10% compte tenu de la fourniture par le Preneur d'au moins trois des quatre prestations para-hôtelières prévues à l'article 261 D 4° b) du même Code.

Pour le parking, la TVA sera au taux en vigueur soit actuellement de 20%.

En cas de modification des taux de TVA, le nouveau taux s'appliquera selon les dispositions de la loi.

La TVA sera réglée par le Preneur en sus du loyer en même temps et selon les mêmes modalités que celui-ci.

## Article 6 – Indexation

Le loyer sera révisé de plein droit, sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable, au 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2022, en fonction de la variation de l'Indice national des Loyers Commerciaux (I.L.C.) publié trimestriellement par l'INSEE, plafonnée à 1,5% par an.

Pour le calcul de cette variation, l'indice de référence à retenir sera le dernier connu au 1er janvier 2020. Cet indice sera comparé à celui de la même période mais de l'année +1 et ainsi de suite.

## Article 7 – Gestion

Les parties conviennent que le Preneur retiendra huit pour cent (8%) HT de son chiffre d'affaires hors taxes au titre des frais de gestion de la Résidence.

Seul le personnel travaillant dans la Résidence sera rémunéré par le Preneur.

Tout gérant du Preneur ne percevra aucune rémunération, ni avantage en nature au titre de ses fonctions de gérant.

## Article 8 – Impôts et taxes

Le loyer convenu par les parties à l'article 5 ci-dessus s'entend net de toutes charges.

Le Preneur devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la Contribution Financière des Entreprises (CFE), la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) et tous autres impôts dont le Bailleur serait redevable à un titre quelconque et justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de bail.

Le Bailleur conservera à sa charge exclusive la taxe foncière correspondant aux locaux loués.

## Article 9 – Charges

### 9.1. Charges relatives à l'usage et à l'entretien des parties à usage collectif de l'immeuble

Le Preneur remboursera au Bailleur, au prorata des surfaces exploitées, la quote-part de toutes charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties à usage collectif de l'immeuble (les « parties communes »).

### 9.2. Fluides et dépenses de consommation

Le Preneur souscritra directement tous abonnements pour l'alimentation des locaux en fluides et en acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommations.

### 9.3. Charges récupérables sur le Preneur

#### 9.3.1. Définition

Le Preneur, au-delà des charges qui lui sont directement facturées par ses fournisseurs, prendra directement à ses frais les charges récupérables.

Pour déterminer les charges récupérables sur le Preneur, les parties conviennent expressément de se référer au régime édicté pour les baux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret 87-713 du 26 août 1987.

Ce texte désigne en annexe la liste des charges qui sont directement facturées au Bailleur, établit les différentes catégories (par exemple certaines charges de copropriété, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères...) dont le paiement sera remboursé au Bailleur par le Preneur sur justificatif. Les postes qui ne figurent pas dans cette liste (par exemple les honoraires du syndic) restent à la charge du Bailleur.

Si le texte était modifié en cours de bail les parties conviennent d'appliquer les termes du texte nouveau à leur contrat en cours. Si ce texte était abrogé pendant le cours du bail les parties conviennent néanmoins que la liste qu'il fixe continuera de leur permettre de déterminer les charges récupérables. Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail c'est le nouveau texte afférent à détermination des charges récupérables pour les baux d'habitation qui serait applicable.

En application de l'article R. 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputés au locataire :

1. Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
2. Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;
3. Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;
4. Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;
5. Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

#### 9.3.2. Entretien et réparations des éléments immobiliers

Sont considérés comme « immobiliers » pour l'application du présent article, tous les éléments qui ne sont pas des « meubles » au sens juridique du terme.

Le Preneur s'engage à entretenir les lieux loués, leurs aménagements et éléments d'équipements intérieurs réalisés par le Bailleur en bon état de réparations locatives et de menu entretien pendant la durée du bail et à les rendre à sa sortie en bon état d'usure normale et de réparations locatives.

Les parties conviennent expressément, pour déterminer la liste des réparations locatives dont l'exécution et le paiement sont à la charge du Preneur, de se référer au régime édicté pour les baux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret 87-712 du 26 août 1987.

Ce texte, auquel les parties conviennent de se référer, désigne en annexe les réparations qui sont à la charge du locataire (par exemple la réfection des mastics des vitrages ; pour les équipements d'installations d'électricité le remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, ampoules, tubes luminescents ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection ; etc...) dont le Preneur devra faire son affaire personnelle pendant toute la durée du bail. Les postes qui ne figurent pas dans cette liste sont à la charge du Bailleur. Il en est ainsi, pour rappel, de tous les remplacements des cumulus, volets roulants, convecteurs électriques, dispositifs de climatisation, des éléments de sécurité de la résidence et notamment de la sécurité incendie, ascenseur, pompes à chaleur – le cas échéant des piscines et hammam –, portes automatiques, porte de garage, accès, clôture, pompes de relevage), ainsi que des ravalements de façade, lasure et bardages.

Si le texte était modifié en cours de bail les parties conviennent d'appliquer les termes du texte nouveau à leur contrat en cours. Si ce texte était abrogé pendant le cours du bail les parties conviennent néanmoins que la liste qu'il fixe continuera de leur permettre de déterminer les réparations locatives.

Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail c'est le nouveau texte afférent à la détermination des réparations locatives pour les baux d'habitation qui serait applicable.

Le Preneur supportera les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

Si les entretiens, remplacements et réparations, dont ceux à la charge du Bailleur, sont rendus nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur, elles seront exécutées du consentement et sous l'autorité du Bailleur et le Preneur en supportera la charge financière par remboursement des frais engagés par le Bailleur.

Le Preneur devra avertir par écrit le Bailleur de la nécessité d'une réparation ressortant de la responsabilité de ce dernier. Cet

avertissement se doublera d'une information du syndic si la nécessité d'une réparation ou d'une reprise concerne des parties communes.

Les parties conviennent, en outre, que si le Bailleur ne procédait pas à la réparation à laquelle il est tenu aux termes du présent article et que le Preneur estime que l'exploitation de la résidence est susceptible d'être atteinte par cette situation, ce dernier adressera au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception un devis afférent aux travaux considérés. Le Bailleur disposera alors d'un délai de 15 jours courant à compter de la première présentation de la lettre pour présenter un devis mieux-disant et commander les travaux à effectuer dans un délai équivalent à celui du devis proposé par le Preneur.

À défaut de convention expresse, le Preneur pourra faire procéder aux travaux par l'entreprise ayant établi le devis présenté par lui dont le règlement sera à la charge du Bailleur, le cas échéant par compensation avec les sommes dues par le Preneur en application du présent contrat si ce dernier estime utile de faire l'avance du coût des travaux.

Toutefois les parties conviennent que le mécanisme prévu à l'alinéa précédent (information du Bailleur et organisation de la recherche de l'entreprise la mieux-disante) n'aura pas à être observé dans 2 situations alternatives dans le cadre desquelles le Preneur pourra procéder directement à la réparation ou à l'entretien aux frais du Bailleur :

a.d'une part, si le montant du devis de réparation ou d'entretien n'excède pas 300 € HT par an (ce chiffre subissant chaque année les mêmes indexations, avec les mêmes limites que le loyer);

b.d'autre part, si les travaux en cause étaient urgents, étant entendus comme « urgents » les travaux qui seraient imposés par des considérations d'hygiène ou de salubrité ou de sécurité des biens ou des personnes.

## Article 10 – Obligations et conditions locatives

Au cours du présent bail les parties seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage, ainsi qu'aux obligations suivantes que le Preneur s'engage à exécuter.

### 10.1. Activités autorisées

Le Preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires ou exercer d'autres activités en respectant les dispositions des articles L. 145-47 à L. 145-55 du Code de commerce.

### 10.2. Exploitation commerciale – Autorisations

De convention expresse entre les parties, le Preneur s'engage à :

- entreprendre toute démarche et, plus généralement, faire tout le nécessaire en vue de l'obtention et du maintien, pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements, du classement préfectoral de la résidence de tourisme dans la catégorie 3 étoiles telle que définie par l'arrêté ministériel du 14 février 1986 ou toutes dispositions légales ou réglementaires qui s'y substitueraient ;
- solliciter et obtenir toutes les autorisations administratives relatives à l'exploitation de son fonds commercial d'hébergement ;
- affecter les biens pris en location à l'hébergement d'une clientèle touristique de passage conformément à la destination de la résidence ;
- maintenir les locaux loués en état permanent d'utilisation effective ;
- rendre les services et prestations visés à l'article 3 ci-avant, conformément aux dispositions de l'article 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts, autorisant l'assujettissement à la TVA de la location consentie par le présent bail commercial, ainsi qu'aux prescriptions des instructions administratives du 9 juillet 1991 (B.O.I. 3 A 1391), du 11 avril 1991 (B.O.I. 3 A-9-91) et du 30 avril 2003 (B.O.I. 3 A-2-03) ;
- tenir des comptes d'exploitation individualisés et distincts pour l'établissement ou la résidence au sein de laquelle sont situés les locaux loués et les communiquer au Bailleur à première demande de sa part. Le Bailleur pourra obtenir copie, à ses frais, de toutes les pièces qui lui paraîtraient utiles à une bonne compréhension de l'exploitation ;
- faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives éventuelles afférentes à l'occupation et/ou à l'utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux ; le Bailleur ne pourra, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations ;
- payer toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à cet aménagement, cette utilisation ou cette activité ;
- notifier au bailleur tout changement de son état.

### 10.3. Plaques et enseignes

Le Preneur pourra apposer toute enseigne lumineuse ou non sur l'immeuble, dans le respect de toutes dispositions légales ou réglementaires sur la publicité, les enseignes et les pré-enseignes.

Le Preneur est autorisé à poser, tant sur le palier de l'étage que dans le hall d'entrée de l'immeuble, aux emplacements prévus à cet effet, des plaques signalétiques.

## Article 11 – Travaux

### 11.1. Travaux dus par le Preneur

Sont à la charge exclusive du preneur les travaux visés à l'article 9.3.2. ci-dessus.

### 11.2. Travaux effectués par le Bailleur

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le Bailleur estime nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites.

Le Preneur ne pourra édifier sur les locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

Dès lors que des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou de travaux pour lesquelles le Bailleur doit intervenir, soit pour les exécuter, soit pour y consentir, deviennent nécessaires au cours du Bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Bailleur conservera la pleine propriété et jouissance des aménagements effectués par le Preneur sans que celui-ci ne puisse en demander la moindre indemnité, sauf si le Bailleur préférerait la remise en état.

### 11.3. Travaux effectués par la Copropriété

Les mesures d'entretien, remplacements, réparations et travaux ressortant en tout ou partie de la compétence de la copropriété de l'immeuble dont dépendent les locaux seront décidées et exécutées selon les règles en vigueur au sein de la copropriété et s'imposeront au Preneur qui en supportera la charge selon ses obligations locatives d'entretien et de réparation, telles que définies ci-dessus et en fonction des tantièmes de copropriété attachés aux Locaux.

### 11.4. État récapitulatif et prévisionnel des travaux

En application de l'article 1.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur déclare que les travaux suivants ont été réalisés au cours des trois années précédentes dans les Locaux et dans les parties communes de l'immeuble :

- État récapitulatif des travaux engagés au cours des 3 dernières années *en annexe*.

Par ailleurs, il déclare qu'au cours des trois prochaines années, les travaux suivants sont prévus au sein des locaux ou des parties communes :

- *Aucun travaux n'a été voté lors des 3 dernières assemblées générales.*

## Article 12 – Sous-location et cession

### 12.1. Sous-location

Par dérogation à l'article L. 145-31 du Code de commerce et en application de la destination des locaux loués, le Preneur est autorisé de plein droit à sous-louer les locaux ci-avant désignés conformément à son activité d'hébergement para-hôtelier.

Il est expressément convenu que le Preneur est dispensé d'appeler le Bailleur à concourir aux actes de sous-location et de renouvellement de sous-location. Le Preneur est également dispensé de faire connaître son intention de sous-louer au Bailleur.

Le Preneur s'assurera que les sous-locations seront consenties conformément à la destination des locaux, à l'exclusion de tout sous-locataire exerçant lui-même une activité de sous-location.

Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le Bailleur.

Le Preneur exerçant dans les locaux une activité de sous-location de locaux d'habitation meublés et la présente location présentant, dans la commune intention des parties, un caractère indivisible, le Preneur demeurera seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail ainsi que du paiement du loyer à l'égard du Bailleur.

### 12.2. Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce avec l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

En cas de cession régulière, la cession devra préciser l'engagement du cédant de rester garant solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du bail pendant une durée de trois (3) ans à compter de la cession dudit bail, conformément à l'article L. 145-16-2 du Code de commerce.

La cession devra être constatée par un acte authentique ou par un acte sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé à concourir.

Un titre exécutoire ou un exemplaire original enregistré de l'acte de cession devra être remis au Bailleur dans le mois de la signature aux frais de l'exploitant.

## **Article 13 – Assurances**

### **13.1. Assurance du Bailleur**

Le Bailleur s'engage à contracter une Assurance Propriétaire Non-Occupant (PNO) obligatoire depuis la loi ALUR auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, des polices portant sur :

- les locaux, y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination selon l'article 525 du Code civil, contre tous les risques usuels de destruction cette assurance devra comporter une renonciation du Bailleur et de ses assureurs à tous recours contre Le Preneur et ses assureurs pour les sinistres garantis ;
- sa responsabilité civile en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations des parties communes étant précisé que les occupants seront considérés comme tiers entre eux et vis-à-vis du Bailleur.

### **13.2. Assurance du Preneur**

Le Preneur devra contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables ayant son siège social ou une succursale en France, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, de catastrophes naturelles, d'inondation, d'explosion, de vols et de dégâts des eaux, couvrant les éléments d'équipements dissociables gommant les locaux, les recours des voisins et des tiers et les pertes de loyers pour une durée de 2 ans.

Ce ou ces contrats d'assurance garantiront également les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qui peut être encourue par le Preneur du fait de son activité, de son occupation des Locaux ou du fonctionnement des services collectifs. Ce ou ces contrats d'assurance devront comporter une renonciation du preneur et de ses assureurs à tous recours contre le bailleur et ses assureurs pour les sinistres garantis.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur.

## **Article 14 – Destruction des locaux loués**

Dans le cas où à la suite d'une inondation, d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les locaux loués viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le présent bail sera suspendu de plein droit sans indemnité ni pénalité, hors montant de perte d'exploitation de l'assurance du Preneur.

Il en est de même dans le cas où les locaux d'accueil des clients, une ou les piscines, les installations électriques (TGBT), de gaz, d'eau, de la téléphonie, de l'accès internet, ou de tout autre fluide, seraient endommagés.

Si toutefois les locaux loués n'étaient pas détruits ou n'étaient rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourra obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation du bail.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au Bailleur, la reconstruction à l'équivalent ou l'utilisation des locaux loués s'avérerait impossible dans un délai de 1 an, et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent bail se trouvera résilié sans indemnité ni pénalité aucune pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquises au Bailleur.

## **Article 15 – Force majeure**

En cas de survenance d'un événement échappant au contrôle de l'une des Parties, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du présent contrat, celui-ci pourra être suspendu par l'une ou l'autre des Parties par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant le respect d'un préavis de quinze (15) jours sans indemnité, ni pénalité.

Toutefois, si la Partie qui est empêchée d'exécuter ses obligations du fait de la survenance d'un tel événement ne l'est que de manière temporaire, elle pourra demander à son cocontractant à être dispensée de l'exécution de ses obligations durant la période d'empêchement augmentée 1 mois. Sa demande devra être notifiée dans un délai de huit (8) jours à compter de sa connaissance de l'événement par lettre recommandée avec accusé de réception. Sa notification devra préciser la cause de l'empêchement et la durée prévisible d'inexécution de ses obligations.

Pour l'application du présent contrat, les Parties conviennent que constituent un cas de force majeure les événements suivants :

- catastrophes sanitaires,

- coupures d'électricité de plus de 15 jours consécutifs pour un motif étranger aux Parties (grève du personnel de la société électrique, destruction des installations électriques par des tiers au présent contrat, notamment),
- conflits armés, guerres,
- déclaration de l'état d'urgence au sens de la loi n° 55-385 du 3 avril 1955,
- mesures de police administratives conduisant à la fermeture de la résidence durant plus de 30 jours consécutifs pour un motif étranger aux Parties

La Partie empêchée d'exécuter du fait de la survenance d'un cas de force majeure ne sera pas tenue pour responsable. Aucune sanction contractuelle ne pourra être prononcée à son encontre ni sa responsabilité être mise en jeu.

## Article 16 – Imprévision

Les Parties conviennent qu'en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent contrat qui rend son exécution pour l'avenir excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles, elles en renégocieront les termes et conditions, ainsi que le permet l'article 1195 du Code civil.

A cette fin, elles conviennent expressément :

- d'une part, qu'est imprévisible lors de la conclusion du contrat, tout événement échappant à leur contrôle revêtant un degré de gravité inférieur à celui des cas de force majeure, qu'il soit d'ordre financier, économique, juridique, politique, technologique, environnemental, sanitaire ou naturel ;
- d'autre part, que l'exécution pour l'avenir du présent contrat sera notamment considérée comme excessivement onéreuse pour le Preneur lorsque le montant des loyers versés excèdera 40% du Chiffres d'Affaires total durant plus de 3 mois consécutifs.

Si ces conditions sont réunies, la partie la plus diligente pourra demander une renégociation des termes du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les parties s'engagent à renégocier leur accord de bonne foi dans un délai qui ne peut être supérieur à 30 jours.

Pendant toute la durée de la renégociation, les parties resteront tenues d'exécuter leurs obligations respectives quand bien même elles seraient devenues excessivement onéreuses, sauf accord contraire conclu entre elles.

La durée de la renégociation suspend la prescription conformément à l'article 2254 du Code civil.

En cas d'échec de la renégociation ou d'absence de renégociation dans le délai prévu, chacune des parties pourra résilier le présent contrat en respectant un préavis réduit de 6 mois sans indemnité, ni pénalité.

## Article 17 – Visite des lieux

Le Bailleur se réserve pour lui ou toute personne le représentant ou dûment autorisée, le droit d'entrer dans les locaux loués, pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits et/ou de faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble.

Dès qu'un congé aura été signifié et pendant les six derniers mois de jouissance des locaux loués et en cas de mise en vente de l'immeuble ou des locaux loués, le Preneur devra laisser visiter les locaux par les candidats locataires accompagnés du Bailleur ou de son mandataire accrédité, tous les jours ouvrables de 10 heures à 17 heures, étant toutefois entendu que, dans la mesure du possible, il lui sera donné un préavis de 72 heures.

Dans les six mois précédant l'expiration du présent bail, ou dans le cas de mise en vente des locaux loués, le Bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

## Article 18 – État des lieux – Restitution des lieux

### 18.1. État des lieux

Lors de l'entrée en jouissance, un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par les parties ou, à défaut, par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente.

La présence du Bailleur à cet état des lieux est indispensable mais le Bailleur peut se faire représenter par une personne de son choix ou par le Preneur Zenitude.

Il en sera de même à la date d'expiration du bail, en cas de cession du droit au bail ou de mutation à titre gratuit du fonds de commerce.

### 18.2. Restitution des lieux

Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à son départ justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, ainsi que de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

Il devra rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives et les restituer libres de tout agencement ou élément mobilier, câblage qu'il y aurait éventuellement apporté en cours de bail et qui n'aurait pas fait accession au Bailleur. Il devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

A cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des lieux en présence d'un Huissier si demandé par l'une des parties. L'état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant à l'exploitant.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont ce dernier supportera cependant les honoraires.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des lieux, le Bailleur fera chiffrer le montant desdites réparations par son Architecte que le Preneur devra alors lui régler sans délai.

En toute hypothèse, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux postérieur à la date d'expiration du bail, nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

## **Article 19 – Mandat exprès de facturation**

Le Bailleur donne mandat exprès au Preneur d'établir, en ses lieux et place, les factures de loyer avec mention de la TVA, conformément aux dispositions des articles 289, 289-I-2 du Code Général des Impôts et 242 nonies, 242 nonies A de l'annexe II au Code Général des Impôts.

Il est précisé que le Bailleur conserve l'entière responsabilité de ses obligations en matière de facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

Les factures de loyer seront établies par le Preneur au nom et pour le compte du Bailleur et doivent présenter la même forme que si elles étaient établies par ce dernier.

Elles doivent donc comporter toutes les mentions prescrites par la réglementation en vigueur. Un double de chaque facture sera adressé au Bailleur, l'original étant conservé par le Preneur.

Le Bailleur souscrit l'engagement :

- de verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte ;
- de réclamer immédiatement le double de la facture si cette dernière ne lui est pas parvenue ;
- de signaler au Mandataire toute modification dans les mentions comportant l'identification de son entreprise.

Le Bailleur dispose d'un délai de six mois à compter de la réception du double de la facture pour en contester la teneur ou le contenu.

Ce mandat exprès de facturation est conclu, à titre gratuit, pour toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements.

A défaut d'exécution, par une partie, d'une des charges et conditions du présent mandat, celui-ci pourra être résilié de plein droit par l'autre partie, après mise en demeure restée infructueuse pendant deux mois, indépendamment du sort du présent bail.

## **Article 20 – Modifications – Tolérance – indivisibilité**

Toute modification du présent bail ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échanges de lettres.

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de l'inaction du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

## **Article 21 - Clause résolutoire**

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions et obligations du présent bail ou des dispositions résultant de la

loi, d'une décision de justice, du règlement général de l'immeuble ou du règlement de copropriété, et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter visant la présente clause et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même en cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au juge des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté, un mois après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et pertes du Preneur.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

## **Article 22 – Information sur les risques naturels et technologiques – DPE**

### **22.1. Information sur les risques naturels et technologiques**

L'Exploitant reconnaît expressément avoir pris connaissance et déclare être dûment informé des risques naturels et technologiques répertoriés pour la commune de situation des locaux objet du présent bail et ce, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

Un état sur lesdits risques naturels et technologiques est annexé aux présentes.

### **22.2. DPE**

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L 134-1 et L 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail un diagnostic de performance énergétique des locaux.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, chaque année et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au bailleur d'actualiser ce dossier.

## **Article 23 – indemnités de dépossession et d'éviction**

### **23.1. Indemnité de dépossession**

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-7 du Code de commerce, le Preneur dont le bail est reporté a droit à une indemnité dite de dépossession qui comprend l'indemnisation des conséquences dommageables de la privation temporaire de jouissance, compte tenu, s'il y a lieu, de l'installation provisoire réalisée aux frais du Bailleur et du remboursement de ses frais normaux de déménagement et de réinstallation.

Lorsque l'offre a été acceptée ou reconnue valable par la juridiction compétente et après l'expiration du délai d'un an à compter de la ratification de l'offre, le Preneur doit quitter les lieux dès la mise à la disposition effective du local offert et le versement d'une indemnité provisionnelle dont le montant est fixé dans les formes prévues à l'article L. 145-19.

Les prix et les conditions accessoires du bail peuvent être modifiés à la demande de la partie la plus diligente.

### **23.2. Indemnité d'éviction**

Conformément aux dispositions de articles L. 145-14 et L. 145-17 du Code de commerce, le Bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, dans cette hypothèse, le Bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au Preneur évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.

Par ailleurs, compte tenu de la stipulation d'une clause-recettes au sein du présent bail et du fait de l'abandon par le Bailleur du loyer du 19/10/2019 au 18/11/2019, date du sinistre d'inondation de la résidence hôtelière, puis du 19/11/2020 au 01/04/2021, le Bailleur reconnaît être avisé que le calcul de l'indemnité d'éviction ne pourra pas résulter, en outre, des usages de la profession, des résultats d'exploitation notamment et de l'appréciation souveraine des juges compétents. Cette indemnité sera limitée à 1 mois de loyer rapporté au(x) lot(s) concerné(s).

Toutefois, le Bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

1. S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du Preneur sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le Preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du Bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;

2. S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démolé comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le Preneur a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20.

## **Article 24 – Nullité d'une clause**

Pour le cas où l'une des stipulations contenues dans la présente convention serait frappée de nullité, les autres stipulations n'en conserveront pas moins pleine et entière validité, les parties s'engageant, dans les plus brefs délais, à se rencontrer pour convenir de nouvelles stipulations remplaçant celles frappées de nullité, nouvelles stipulations devant, de plein accord entre les parties, correspondre aussi précisément que possible à celles devant être remplacées.

## **Article 25 – Élection de domicile – Juridiction**

### **25.1. Election de domicile**

Le Bailleur fait élection de domicile comme indiqué en tête des présentes.

Le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués.

### **25.2. Juridiction compétente**

Pour tous les litiges relatifs aux présentes et qui ne pourraient être réglées à l'amiable, les parties concernées donnent compétence aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

Fait à Mandelieu-La-Napoule le 01/04/2021

Par signature électronique

**Annexes mises à disposition auprès de Zenitude Gestion 1 ou du syndic de copropriété mais non annexées au présent bail :**

1. État sur des risques naturels et technologiques
2. État récapitulatif des travaux engagés au cours des 3 dernières années
3. État prévisionnel des travaux projetés
4. DPE
5. Règlement de copropriété
6. Liste du mobilier
7. État des lieux

44

**CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL**  
**RESIDENCE « ZENITUDE MANDELIEU LA NAPOULE »**

**Lot de Copropriété : 145**

**Numéro de porte : A93**

Entre les soussignés :

*Ci-après dénommé « Le Bailleur »,*

Et :

**2/ ZENITUDE GESTION 1, SARL au capital de 1 000€ dont le siège social est 161, rue Yves Brayer, 06210 Mandelieu La Napoule, immatriculée au RCS de Cannes sous le numéro SIREN 824 412 688 prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège**

*Ci-après dénommé « Le Preneur »*

Lu et approuvé

Lu et approuvé

*Thomas Lubrano*

Signé par 2 en suite de l'acte de Résidence:

## Article 1 – Bail commercial – Régime juridique – conditions déterminantes

Les parties déclarent expressément que le présent bail est soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce.

## Article 2 – Désignation

Les locaux loués dépendent d'un immeuble à usage de résidence avec services classée 3\*, dénommé « Résidence Zenitude Mandelieu Confort », sise 161, rue Yves Brayer, 06210 Mandelieu La Napoule, et soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le Preneur reconnaît être en possession d'un état descriptif de division et du règlement de copropriété.

Les lots donnés à bail sont les suivants :

- Villa Lot n° 145, numéro de porte n° A93, soit type **VILLA T2 DUPLEX**, d'une superficie de 36.08 m<sup>2</sup> (ci-après, les « Locaux »).

Cette location comprend l'usage des lots et de leurs accessoires, ainsi que l'usage des parties communes spéciales ou générales attachées aux lots constituant les locaux.

Les lots loués sont garnis de meubles meublants (liste du mobilier en annexe).

Le Preneur accepte les locaux dans l'état dans lequel ils se trouvent sans recours d'aucune sorte contre le Bailleur.

Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquée ou toute différence entre les surfaces indiquées et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

## Article 3 - Destination des lieux loués

Les Parties conviennent expressément que le Preneur exercera dans les locaux objet du présent bail une activité d'exploitant de Résidence avec services para-hôtelières consistant en la sous-location meublée desdits locaux assortie de la fourniture de différents services à la clientèle, tels que :

- l'accueil personnalisé ;
- le nettoyage régulier des locaux ;
- le service du petit déjeuner ;
- la fourniture du linge de maison.

Cette activité d'hébergement exercée dans des conditions voisines de l'hôtellerie est assujettie de plein droit à la TVA à 10 %, en application des dispositions des articles 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts.

En cas de modification des taux de TVA, le nouveau taux s'appliquera selon les dispositions de la loi.

## Article 4 – Prise d'effet et Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 (neuf) années entières et consécutives, commençant à courir à compter du **1er avril 2021**, pour se terminer le **31 mars 2030**.

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale selon les délais et modalités prévues par la loi, c'est-à-dire en respectant un préavis de six mois et en avertissant le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

## Article 5 – Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel composé d'un loyer fixe et d'un loyer variable.

### 5-1. Loyer fixe

Le Bailleur percevra un **loyer annuel fixe HT d'un montant de 6477€** pour l'appartement auquel s'ajoutera le cas échéant une part variable selon les dispositions précisées ci-dessous.

Le loyer fixe sera réglé trimestriellement à terme échu, soit les 31 mars, 30 juin, 30 septembre, 31 décembre de chaque année.

Les règlements trimestriels auront lieu au plus tard le 10 du mois qui suit le trimestre dont le loyer est dû.

Tous les règlements auront lieu par virement bancaire au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

**5.2. Loyer variable**

Au loyer fixe s'ajoute un loyer variable H.T. et hors charges calculé sur la part du Résultat Net annuel d'exploitation des Locaux par le Preneur dès que les fonds propres du Preneur seront supérieurs à 60 000€.

La part du loyer variable H.T. et hors charges ne pourra pas être supérieure à 49 % du loyer fixe annuel H.T. et hors charges.

Le versement du loyer variable interviendra annuellement au plus tard le 30 avril de chaque année.

Tous les règlements auront lieu par virement bancaire au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le Preneur s'engage à fournir à première demande tout élément de comptabilité nécessaire à la vérification du calcul de la partie variable du loyer ainsi consenti.

**5.3. TVA**

La présente location est soumise de plein droit à la TVA au taux en vigueur de 10% compte tenu de la fourniture par le Preneur d'au moins trois des quatre prestations para-hôtelières prévues à l'article 261 D 4° b) du même Code.

Pour le parking, la TVA sera au taux en vigueur soit actuellement de 20%.

En cas de modification des taux de TVA, le nouveau taux s'appliquera selon les dispositions de la loi.

La TVA sera réglée par le Preneur en sus du loyer en même temps et selon les mêmes modalités que celui-ci.

**Article 6 – Indexation**

Le loyer sera révisé de plein droit, sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable, au 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2022, en fonction de la variation de l'indice national des Loyers Commerciaux (I.L.C.) publié trimestriellement par l'INSEE, plafonnée à 1,5% par an.

Pour le calcul de cette variation, l'indice de référence à retenir sera le dernier connu au 1er janvier 2020. Cet indice sera comparé à celui de la même période mais de l'année +1 et ainsi de suite.

**Article 7 – Gestion**

Les parties conviennent que le Preneur retiendra huit pour cent (8%) HT de son chiffre d'affaires hors taxes au titre des frais de gestion de la Résidence.

Seul le personnel travaillant dans la Résidence sera rémunéré par le Preneur.

Tout gérant du Preneur ne percevra aucune rémunération, ni avantage en nature au titre de ses fonctions de gérant.

**Article 8 – Impôts et taxes**

Le loyer convenu par les parties à l'article 5 ci-dessus s'entend net de toutes charges.

Le Preneur devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la Contribution Financière des Entreprises (CFE), la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) et tous autres impôts dont le Bailleur serait redevable à un titre quelconque et justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de bail.

Le Bailleur conservera à sa charge exclusive la taxe foncière correspondant aux locaux loués.

**Article 9 – Charges**

**9.1. Charges relatives à l'usage et à l'entretien des parties à usage collectif de l'immeuble**

Le Preneur remboursera au Bailleur, au prorata des surfaces exploitées, la quote-part de toutes charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties à usage collectif de l'immeuble (les « parties communes »).

**9.2. Fluides et dépenses de consommation**

Le Preneur souscritra directement tous abonnements pour l'alimentation des locaux en fluides et en acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommations.

### 9.3. Charges récupérables sur le Preneur

#### 9.3.1. Définition

Le Preneur, au-delà des charges qui lui sont directement facturées par ses fournisseurs, prendra directement à ses frais les charges récupérables.

Pour déterminer les charges récupérables sur le Preneur, les parties conviennent expressément de se référer au régime édicté pour les baux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret 87-713 du 26 août 1987.

Ce texte désigne en annexe la liste des charges qui sont directement facturées au Bailleur, établit les différentes catégories (par exemple certaines charges de copropriété, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères...) dont le paiement sera remboursé au Bailleur par le Preneur sur justificatif. Les postes qui ne figurent pas dans cette liste (par exemple les honoraires du syndic) restent à la charge du Bailleur.

Si le texte était modifié en cours de bail les parties conviennent d'appliquer les termes du texte nouveau à leur contrat en cours. Si ce texte était abrogé pendant le cours du bail les parties conviennent néanmoins que la liste qu'il fixe continuera de leur permettre de déterminer les charges récupérables. Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail c'est le nouveau texte afférent à détermination des charges récupérables pour les baux d'habitation qui serait applicable.

En application de l'article R. 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputés au locataire :

1. Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
2. Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;
3. Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;
4. Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;
5. Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

#### 9.3.2. Entretien et réparations des éléments immobiliers

Sont considérés comme « immobiliers » pour l'application du présent article, tous les éléments qui ne sont pas des « meubles » au sens juridique du terme.

Le Preneur s'engage à entretenir les lieux loués, leurs aménagements et éléments d'équipements intérieurs réalisés par le Bailleur en bon état de réparations locatives et de menu entretien pendant la durée du bail et à les rendre à sa sortie en bon état d'usure normale et de réparations locatives.

Les parties conviennent expressément, pour déterminer la liste des réparations locatives dont l'exécution et le paiement sont à la charge du Preneur, de se référer au régime édicté pour les baux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret 87-712 du 26 août 1987.

Ce texte, auquel les parties conviennent de se référer, désigne en annexe les réparations qui sont à la charge du locataire (par exemple la réfection des mastics des vitrages ; pour les équipements d'installations d'électricité le remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, ampoules, tubes luminescents ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection ; etc...) dont le Preneur devra faire son affaire personnelle pendant toute la durée du bail. Les postes qui ne figurent pas dans cette liste sont à la charge du Bailleur. Il en est ainsi, pour rappel, de tous les remplacements des cumulus, volets roulants, convecteurs électriques, dispositifs de climatisation, des éléments de sécurité de la résidence et notamment de la sécurité incendie, ascenseur, pompes à chaleur – le cas échéant des piscines et hammam –, portes automatiques, porte de garage, accès, clôture, pompes de relevage), ainsi que des ravalements de façade, lasure et bardages.

Si le texte était modifié en cours de bail les parties conviennent d'appliquer les termes du texte nouveau à leur contrat en cours. Si ce texte était abrogé pendant le cours du bail les parties conviennent néanmoins que la liste qu'il fixe continuera de leur permettre de déterminer les réparations locatives.

Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail c'est le nouveau texte afférent à la détermination des réparations locatives pour les baux d'habitation qui serait applicable.

Le Preneur supportera les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

Si les entretiens, remplacements et réparations, dont ceux à la charge le Bailleur, sont rendus nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur, elles seront exécutées du consentement et sous l'autorité du Bailleur et le Preneur en supportera la charge financière par remboursement des frais engagés par le Bailleur.

Le Preneur devra avertir par écrit le Bailleur de la nécessité d'une réparation ressortant de la responsabilité de ce dernier. Cet

avertissement se doublera d'une information du syndic si la nécessité d'une réparation ou d'une reprise concerne des parties communes.

Les parties conviennent, en outre, que si le Bailleur ne procédait pas à la réparation à laquelle il est tenu aux termes du présent article et que le Preneur estime que l'exploitation de la résidence est susceptible d'être atteinte par cette situation, ce dernier adressera au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception un devis afférent aux travaux considérés. Le Bailleur disposera alors d'un délai de 15 jours courant à compter de la première présentation de la lettre pour présenter un devis mieux-disant et commander les travaux à effectuer dans un délai équivalent à celui du devis proposé par le Preneur.

À défaut de convention expresse, le Preneur pourra faire procéder aux travaux par l'entreprise ayant établi le devis présenté par lui dont le règlement sera à la charge du Bailleur, le cas échéant par compensation avec les sommes dues par le Preneur en application du présent contrat si ce dernier estime utile de faire l'avance du coût des travaux.

Toutefois les parties conviennent que le mécanisme prévu à l'alinéa précédent (information du Bailleur et organisation de la recherche de l'entreprise la mieux-disante) n'aura pas à être observé dans 2 situations alternatives dans le cadre desquelles le Preneur pourra procéder directement à la réparation ou à l'entretien aux frais du Bailleur :

a. d'une part, si le montant du devis de réparation ou d'entretien n'excède pas 300 € HT par an (ce chiffre subissant chaque année les mêmes indexations, avec les mêmes limites que le loyer) ;

b. d'autre part, si les travaux en cause étaient urgents, étant entendus comme « urgents » les travaux qui seraient imposés par des considérations d'hygiène ou de salubrité ou de sécurité des biens ou des personnes.

## Article 10 – Obligations et conditions locatives

Au cours du présent bail les parties seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage, ainsi qu'aux obligations suivantes que le Preneur s'engage à exécuter.

### 10.1. Activités autorisées

Le Preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires ou exercer d'autres activités en respectant les dispositions des articles L. 145-47 à L. 145-55 du Code de commerce.

### 10.2. Exploitation commerciale – Autorisations

De convention expresse entre les parties, le Preneur s'engage à :

- entreprendre toute démarche et, plus généralement, faire tout le nécessaire en vue de l'obtention et du maintien, pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements, du classement préfectoral de la résidence de tourisme dans la catégorie 3 étoiles telle que définie par l'arrêté ministériel du 14 février 1986 ou toutes dispositions légales ou réglementaires qui s'y substitueraient ;
- solliciter et obtenir toutes les autorisations administratives relatives à l'exploitation de son fonds commercial d'hébergement ;
- affecter les biens pris en location à l'hébergement d'une clientèle touristique de passage conformément à la destination de la résidence ;
- maintenir les locaux loués en état permanent d'utilisation effective ;
- rendre les services et prestations visés à l'article 3 ci-avant, conformément aux dispositions de l'article 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts, autorisant l'assujettissement à la TVA de la location consentie par le présent bail commercial, ainsi qu'aux prescriptions des instructions administratives du 9 juillet 1991 (B.O.I. 3 A 1391), du 11 avril 1991 (B.O.I. 3 A-9-91) et du 30 avril 2003 (B.O.I. 3 A-2-03) ;
- tenir des comptes d'exploitation individualisés et distincts pour l'établissement ou la résidence au sein de laquelle sont situés les locaux loués et les communiquer au Bailleur à première demande de sa part. Le Bailleur pourra obtenir copie, à ses frais, de toutes les pièces qui lui paraîtraient utiles à une bonne compréhension de l'exploitation ;
- faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives éventuelles afférentes à l'occupation et/ou à l'utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux ; le Bailleur ne pourra, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations ;
- payer toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à cet aménagement, cette utilisation ou cette activité ;
- notifier au bailleur tout changement de son état.

### 10.3. Plaques et enseignes

Le Preneur pourra apposer toute enseigne lumineuse ou non sur l'immeuble, dans le respect de toutes dispositions légales ou réglementaires sur la publicité, les enseignes et les pré-enseignes.

Le Preneur est autorisé à poser, tant sur le palier de l'étage que dans le hall d'entrée de l'immeuble, aux emplacements prévus à cet effet, des plaques signalétiques.

## Article 11 – Travaux

### 11.1. Travaux dus par le Preneur

Sont à la charge exclusive du preneur les travaux visés à l'article 9.3.2. ci-dessus.

### 11.2. Travaux effectués par le Bailleur

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le Bailleur estime nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites.

Le Preneur ne pourra édifier sur les locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

Dès lors que des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou de travaux pour lesquelles le Bailleur doit intervenir, soit pour les exécuter, soit pour y consentir, deviennent nécessaires au cours du Bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Bailleur conservera la pleine propriété et jouissance des aménagements effectués par le Preneur sans que celui-ci ne puisse en demander la moindre indemnité, sauf si le Bailleur préférerait la remise en état.

### 11.3. Travaux effectués par la Copropriété

Les mesures d'entretien, remplacements, réparations et travaux ressortant en tout ou partie de la compétence de la copropriété de l'immeuble dont dépendent les locaux seront décidées et exécutées selon les règles en vigueur au sein de la copropriété et s'imposeront au Preneur qui en supportera la charge selon ses obligations locatives d'entretien et de réparation, telles que définies ci-dessus et en fonction des tantièmes de copropriété attachés aux Locaux.

### 11.4. État récapitulatif et prévisionnel des travaux

En application de l'article 1.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur déclare que les travaux suivants ont été réalisés au cours des trois années précédentes dans les Locaux et dans les parties communes de l'immeuble :

- État récapitulatif des travaux engagés au cours des 3 dernières années *en annexe*.

Par ailleurs, il déclare qu'au cours des trois prochaines années, les travaux suivants sont prévus au sein des locaux ou des parties communes :

- *Aucun travaux n'a été voté lors des 3 dernières assemblées générales.*

## Article 12 – Sous-location et cession

### 12.1. Sous-location

Par dérogation à l'article L. 145-31 du Code de commerce et en application de la destination des locaux loués, le Preneur est autorisé de plein droit à sous-louer les locaux ci-avant désignés conformément à son activité d'hébergement para-hôtelier.

Il est expressément convenu que le Preneur est dispensé d'appeler le Bailleur à concourir aux actes de sous-location et de renouvellement de sous-location. Le Preneur est également dispensé de faire connaître son intention de sous-louer au Bailleur.

Le Preneur s'assurera que les sous-locations seront consenties conformément à la destination des locaux, à l'exclusion de tout sous-locataire exerçant lui-même une activité de sous-location.

Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le Bailleur.

Le Preneur exerçant dans les locaux une activité de sous-location de locaux d'habitation meublés et la présente location présentant, dans la commune intention des parties, un caractère indivisible, le Preneur demeurera seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail ainsi que du paiement du loyer à l'égard du Bailleur.

### 12.2. Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce avec l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

En cas de cession régulière, la cession devra préciser l'engagement du cédant de rester garant solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du bail pendant une durée de trois (3) ans à compter de la cession dudit bail, conformément à l'article L. 145-16-2 du Code de commerce.

SA

- coupures d'électricité de plus de 15 jours consécutifs pour un motif étranger aux Parties (grève du personnel de la société électrique, destruction des installations électriques par des tiers au présent contrat, notamment),
- conflits armés, guerres,
- déclaration de l'état d'urgence au sens de la loi n° 55-385 du 3 avril 1955,
- mesures de police administratives conduisant à la fermeture de la résidence durant plus de 30 jours consécutifs pour un motif étranger aux Parties

La Partie empêchée d'exécuter du fait de la survenance d'un cas de force majeure ne sera pas tenue pour responsable. Aucune sanction contractuelle ne pourra être prononcée à son encontre ni sa responsabilité être mise en jeu.

## Article 16 – Imprévision

Les Parties conviennent qu'en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent contrat qui rend son exécution pour l'avenir excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles, elles en renégocieront les termes et conditions, ainsi que le permet l'article 1195 du Code civil.

A cette fin, elles conviennent expressément :

- d'une part, qu'est imprévisible lors de la conclusion du contrat, tout événement échappant à leur contrôle revêtant un degré de gravité inférieur à celui des cas de force majeure, qu'il soit d'ordre financier, économique, juridique, politique, technologique, environnemental, sanitaire ou naturel ;
- d'autre part, que l'exécution pour l'avenir du présent contrat sera notamment considérée comme excessivement onéreuse pour le Preneur lorsque le montant des loyers versés excèdera 40% du Chiffres d'Affaires total durant plus de 3 mois consécutifs.

Si ces conditions sont réunies, la partie la plus diligente pourra demander une renégociation des termes du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les parties s'engagent à renégocier leur accord de bonne foi dans un délai qui ne peut être supérieur à 30 jours.

Pendant toute la durée de la renégociation, les parties resteront tenues d'exécuter leurs obligations respectives quand bien même elles seraient devenues excessivement onéreuses, sauf accord contraire conclu entre elles.

La durée de la renégociation suspend la prescription conformément à l'article 2254 du Code civil.

En cas d'échec de la renégociation ou d'absence de renégociation dans le délai prévu, chacune des parties pourra résilier le présent contrat en respectant un préavis réduit de 6 mois sans indemnité, ni pénalité.

## Article 17 – Visite des lieux

Le Bailleur se réserve pour lui ou toute personne le représentant ou dûment autorisée, le droit d'entrer dans les locaux loués, pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits et/ou de faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble.

Dès qu'un congé aura été signifié et pendant les six derniers mois de jouissance des locaux loués et en cas de mise en vente de l'immeuble ou des locaux loués, le Preneur devra laisser visiter les locaux par les candidats locataires accompagnés du Bailleur ou de son mandataire accrédité, tous les jours ouvrables de 10 heures à 17 heures, étant toutefois entendu que, dans la mesure du possible, il lui sera donné un préavis de 72 heures.

Dans les six mois précédant l'expiration du présent bail, ou dans le cas de mise en vente des locaux loués, le Bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

## Article 18 – État des lieux – Restitution des lieux

### 18.1. État des lieux

Lors de l'entrée en jouissance, un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par les parties ou, à défaut, par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente.

La présence du Bailleur à cet état des lieux est indispensable mais le Bailleur peut se faire représenter par une personne de son choix ou par le Preneur Zenitude.

Il en sera de même à la date d'expiration du bail, en cas de cession du droit au bail ou de mutation à titre gratuit du fonds de commerce.

### 18.2. Restitution des lieux

Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à son départ justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, ainsi que de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

Il devra rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives et les restituer libres de tout agencement ou élément mobilier, câblage qu'il y aurait éventuellement apporté en cours de bail et qui n'aurait pas fait accession au Bailleur. Il devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

A cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des lieux en présence d'un Huissier si demandé par l'une des parties. L'état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant à l'exploitant.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont ce dernier supportera cependant les honoraires.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des lieux, le Bailleur fera chiffrer le montant des dites réparations par son Architecte que le Preneur devra alors lui régler sans délai.

En toute hypothèse, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux postérieur à la date d'expiration du bail, nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

### **Article 19 – Mandat exprès de facturation**

Le Bailleur donne mandat exprès au Preneur d'établir, en ses lieux et place, les factures de loyer avec mention de la TVA, conformément aux dispositions des articles 289, 289-I-2 du Code Général des Impôts et 242 nonies, 242 nonies A de l'annexe II au Code Général des Impôts.

Il est précisé que le Bailleur conserve l'entière responsabilité de ses obligations en matière de facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

Les factures de loyer seront établies par le Preneur au nom et pour le compte du Bailleur et doivent présenter la même forme que si elles étaient établies par ce dernier.

Elles doivent donc comporter toutes les mentions prescrites par la réglementation en vigueur. Un double de chaque facture sera adressé au Bailleur, l'original étant conservé par le Preneur.

Le Bailleur souscrit l'engagement :

- de verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte ;
- de réclamer immédiatement le double de la facture si cette dernière ne lui est pas parvenue ;
- de signaler au Mandataire toute modification dans les mentions comportant l'identification de son entreprise.

Le Bailleur dispose d'un délai de six mois à compter de la réception du double de la facture pour en contester la teneur ou le contenu.

Ce mandat exprès de facturation est conclu, à titre gratuit, pour toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements.

A défaut d'exécution, par une partie, d'une des charges et conditions du présent mandat, celui-ci pourra être résilié de plein droit par l'autre partie, après mise en demeure restée infructueuse pendant deux mois, indépendamment du sort du présent bail.

### **Article 20 – Modifications – Tolérance – indivisibilité**

Toute modification du présent bail ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échanges de lettres.

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de l'inaction du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

### **Article 21 - Clause résolutoire**

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions et obligations du présent bail ou des dispositions résultant de la

loi, d'une décision de justice, du règlement général de l'immeuble ou du règlement de copropriété, et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter visant la présente clause et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même en cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au juge des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté, un mois après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et pertes du Preneur.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

## **Article 22 – Information sur les risques naturels et technologiques – DPE**

### **22.1. Information sur les risques naturels et technologiques**

L'Exploitant reconnaît expressément avoir pris connaissance et déclare être dûment informé des risques naturels et technologiques répertoriés pour la commune de situation des locaux objet du présent bail et ce, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

Un état sur lesdits risques naturels et technologiques est annexé aux présentes.

### **22.2. DPE**

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L 134-1 et L 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail un diagnostic de performance énergétique des locaux.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, chaque année et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au bailleur d'actualiser ce dossier.

## **Article 23 – indemnités de dépossession et d'éviction**

### **23.1. Indemnité de dépossession**

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-7 du Code de commerce, le Preneur dont le bail est reporté a droit à une indemnité dite de dépossession qui comprend l'indemnisation des conséquences dommageables de la privation temporaire de jouissance, compte tenu, s'il y a lieu, de l'installation provisoire réalisée aux frais du Bailleur et du remboursement de ses frais normaux de déménagement et de réinstallation.

Lorsque l'offre a été acceptée ou reconnue valable par la juridiction compétente et après l'expiration du délai d'un an à compter de la ratification de l'offre, le Preneur doit quitter les lieux dès la mise à la disposition effective du local offert et le versement d'une indemnité provisionnelle dont le montant est fixé dans les formes prévues à l'article L. 145-19.

Les prix et les conditions accessoires du bail peuvent être modifiés à la demande de la partie la plus diligente.

### **23.2. Indemnité d'éviction**

Conformément aux dispositions de articles L. 145-14 et L. 145-17 du Code de commerce, le Bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, dans cette hypothèse, le Bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au Preneur évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.

Par ailleurs, compte tenu de la stipulation d'une clause-recettes au sein du présent bail et du fait de l'abandon par le Bailleur du loyer du 19/10/2019 au 18/11/2019, date du sinistre d'inondation de la résidence hôtelière, puis du 19/11/2020 au 01/04/2021, le Bailleur reconnaît être avisé que le calcul de l'indemnité d'éviction ne pourra pas résulter, en outre, des usages de la profession, des résultats d'exploitation notamment et de l'appréciation souveraine des juges compétents. Cette indemnité sera limitée à 1 mois de loyer rapporté au(x) lot(s) concerné(s).

Toutefois, le Bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

1. S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du Preneur sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le Preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du Bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;

2. S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le Preneur a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20.

## **Article 24 – Nullité d'une clause**

Pour le cas où l'une des stipulations contenues dans la présente convention serait frappée de nullité, les autres stipulations n'en conserveront pas moins pleine et entière validité, les parties s'engageant, dans les plus brefs délais, à se rencontrer pour convenir de nouvelles stipulations remplaçant celles frappées de nullité, nouvelles stipulations devant, de plein accord entre les parties, correspondre aussi précisément que possible à celles devant être remplacées.

## **Article 25 – Élection de domicile – Juridiction**

### **25.1. Election de domicile**

Le Bailleur fait élection de domicile comme indiqué en tête des présentes.

Le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués.

### **25.2. Juridiction compétente**

Pour tous les litiges relatifs aux présentes et qui ne pourraient être réglées à l'amiable, les parties concernées donnent compétence aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

Fait à Mandelieu-La-Napoule le 01/04/2021

Par signature électronique

## **Annexes mises à disposition auprès de Zenitude Gestion 1 ou du syndic de copropriété mais non annexées au présent bail :**

1. État sur des risques naturels et technologiques
2. État récapitulatif des travaux engagés au cours des 3 dernières années
3. État prévisionnel des travaux projetés
4. DPE
5. Règlement de copropriété
6. Liste du mobilier
7. État des lieux